

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>2. VERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<b>3. PLANGEBIET UND UMGEBUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN .....</b>	<b>3</b>
<b>5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, VERZICHT AUF ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>3</b>
<b>6. UMWELTBELANGE.....</b>	<b>4</b>
<b>7. ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>8. BODENORDNUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>9. DURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>7</b>

### **1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG**

Die Gemeinde Hügelsheim beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“, 2. Änderung und Neufassung für das Grundstück Flst.-Nr. 3976/2 durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“, 4. Änderung zu ersetzen. Der Vorhabenträger möchte auf dem genannten Grundstück zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage sowie ebenerdige Stellplätze errichten.

Für dieses bisher unbebaute Grundstück gelten derzeit noch die differenzierten Festsetzungen des Teilgebiets II des vorgenannten Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“, 2. Änderung und Neufassung. Mit Antrag auf Änderung des Bebauungsplans im Sinne des vorliegenden Vorhabenplans kann auf diese Differenzierung im Bebauungsplan verzichtet werden. Die dort enthaltenen Vorgaben in Bezug auf die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Firsthöhe werden bei dem konkret geplanten Vorhaben eingehalten. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche ist bisher nicht ausreichend bemessen und soll entsprechend des Vorhabens verändert werden. Auch sind Flächen für die Errichtung der geplanten Tiefgarage auszuweisen, die zur Unterbringung des notwendigen Stellplatzbedarfs notwendig werden. Der Vorhabenplan, bestehend aus Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte, wird Bestandteil der Satzung.

Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs ist die innerörtliche Lage im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße und der Badener Straße für die Anordnung dieser geplanten Wohnform geeignet. Die Erschließung ist über die Merkurstraße gesichert. Die Kubatur der beiden geplanten Gebäude ist teilweise größer als die vorhandenen Gebäude in der direkten Nachbarschaft. Die geplante Größenordnung ist zur Unterbringung der beabsichtigten fünf Wohneinheiten pro Gebäude mit ansprechenden Wohnungsgröße erforderlich und wird für städtebaulich vertretbar gehalten.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Änderung des bisher dort geltenden Bebauungsplans erforderlich. Als Rahmen werden für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die schlanken Festsetzungen aufgenommen, die zwischenzeitlich für das gesamte restliche Gebiet (Teilbereich I) gelten. Das Vorhaben hält diese Festsetzungen ein. Gleichzeitig wird durch die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften bewirkt, dass bei Bauvorhaben die jeweils gültige Landesbauordnung anzuwenden ist.

## **2. VERFAHREN**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt mit lediglich ca. 1750 m<sup>2</sup> deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine solche Prüfung durchgeführt. Ergebnisse siehe Ziffer 6 Umweltbelange der Begründung.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

### **3. PLANGEBIET UND UMGEBUNG**

Das Planungsgebiet liegt in Hügelsheim innerhalb des Gebiets „Hinten am Ort und Bruchweg“ im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße und der Badener Straße und kann von der Merkurstraße erschlossen werden. Das zu überplanende Grundstück Flst.-Nr. 3976/2 grenzt an den bestehenden öffentlichen Spielplatz an und ist bisher unbebaut, obwohl eine Bebauung bereits nach bisherigem Bebauungsplan zulässig gewesen wäre. Die umliegenden Grundstücke sind auf Basis des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung bebaut. In der Regel sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude anzutreffen. Im Süden befindet sich die Nikolaus-Kopernikus Grund- und Werkrealschule Hügelsheim-Sinzheim und die Schwarzwaldhalle (Veranstaltungshalle). Die Fläche ist als Sondergebiet Schule mit Schulsportplatz und Mehrzweckhalle festgesetzt. Um die Verträglichkeit mit der bestehenden und geplanten umliegenden Wohnnutzung sicherstellen zu können, sind im Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung maßgeblicher Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete getroffen. Diese gelten unverändert, auch gegenüber dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN**

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim Hügelsheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Planänderung gilt bisher der Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung, in Kraft seit dem 31.10.2003. Dieser Bebauungsplan wird lediglich innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“, 4. Änderung ersetzt. Die restlichen Teile des Bebauungsplans mit seinen Änderungen gelten weiter.

### **5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, VERZICHT AUF ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Es werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung, die für Allgemeine Wohngebiete des Teilgebiets I gelten, übernommen. Damit werden in den Nutzungsziffern lediglich die Art der Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl (GZR) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In Bezug auf die Nutzungsart ist zu ergänzen, dass durch Festsetzung geregelt ist, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur das im Vorhabenplan dargestellte Vorhaben bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zehn Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage und ebenerdigen Stellplätzen zulässig ist. In Anwendung der BauNVO werden zudem die nicht zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 für Hauptbaukörper wird mit dem geplanten Vorhaben eingehalten. Tiefgaragenflächen, die begrünt sind, werden nicht auf die GRZ angerechnet. Ebenso eingehalten wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Laut des Vorhabenplans werden zwei Vollgeschosse errichtet. Das geplante Staffelgeschoss ist so zurückgesetzt, dass es rechnerisch nicht als weiteres Vollgeschoss zählt, auch wenn an einzelnen Fassadenseiten eine dreigeschossige Wirkung entstehen kann.

Auf die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen wird verzichtet. Diese ergeben sich durch den Vorhabenplan, der Bestandteil der Satzung wird. Aus dem Vorhabenplan wird ersichtlich, dass die bisher zulässige Firsthöhe von 11,40 m eingehalten wird. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ergibt sich aus dem Vorhabenplan und wird nicht gesondert festgesetzt.

Die geplante Kubaturen und die versetzte Anordnung der beiden Baukörper erfordern eine Anpassung des bisher geltenden Baubereichs (13 m x 36 m), der rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von unter 0,3 entsprach. Die nun festgesetzten Baubereiche ermöglichen in der Summe die Ausnutzung der bisher schon geltenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, diese ergibt sich ebenfalls aus dem Vorhabenplan.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zudem noch die Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen geregelt. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Fläche zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen Merkurstraße und der Baugrenze zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen, jeweils nur unterirdisch, zulässig. Laut Vorhabenplan sollen Müllsammelplätze, Fahrradstellplätze und sonstige Nebenanlagen, die nach LBO erforderlich sind, innerhalb der Tiefgarage untergebracht werden. Auch die geplanten Luft/Wasser-Wärmepumpen zählen zu den Nebenanlagen, die laut Vorhaben- und Erschließungsplan in der Tiefgarage unterirdisch unterzubringen sind.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird aus gestalterischer Sicht für entbehrlich gehalten, so dass - analog zum Teilgebiet I des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung - die bisher für das Teilgebiet II bestehenden örtlichen Bauvorschriften aufgehoben werden. In der Konsequenz bedeutet dies, dass bei allen künftigen Bauvorhaben die jeweils gültige Landesbauordnung (LBO) gilt. Im Übrigen wird auf den Vorhabenplan verwiesen, der die geplanten gestalterischen Details enthält, die damit verbindlich geregelt sind.

## **6. UMWELTBELANGE**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um ein Grundstück handelt, das im Rahmen des bisher dort geltenden Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“, 2. Änderung planungsrechtlich bereits bebaubar gewesen wäre, sind durch die Planänderung keine Umweltbelange betroffen, die über die damalige Prüfung hinausgingen und einer weiteren Prüfung bedürften.

Altlasten, Boden: Altlasten sind nicht bekannt. PFC – Belastungen können aufgrund der vorzufindenden Gartenstruktur mit Baumbestand ausgeschlossen werden.

Lärm: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Schutzzonen des Flughafens Baden-Airpark. Das Planungsgebiet grenzt an die bestehende Schwarzwaldhalle. Um die Verträglichkeit mit der bestehenden und geplanten umliegenden Wohnnutzung sicherstellen zu können, sind im Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung maßgeblicher Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete getroffen. Diese gelten unverändert, auch gegenüber dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Unabhängig davon, kann es bei zulässigen Einzelereignissen zu Lärmimmissionen kommen, die auf die benachbarte Umgebung einwirken und als nachteilig empfunden werden können. In die Hinweise wird ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

Hochwasser: Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdenden Bereich.

Biotop: Es sind keine Biotop gemäß § 32 NatSchG betroffen.

Klima: Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird folgende Festsetzung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG aufgenommen:

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur außerhalb der Brutsaison der Vögel, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März zulässig.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des oben genannten Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung „Merkurstraße“ Hügelsheim durch das Büro aglR angewandte geographie und landschaftsplanung, Andreas Kühn (Dipl. Geogr.), Rastatt im September 2017 erarbeitet.

Der Gutachter kommt in Ziffern 5 zu folgender Einschätzung und in Ziffer 6 zu folgender Zusammenfassung:

Entnommen aus der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung Ziffer 5 „Weiterführende Untersuchungen und Vermeidungen“: *Die Ersteinschätzung zeigt, dass grundsätzlich ein Habitatpotential für die Vor-*

*kommen nach FFH- Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie geschützter Fledermäuse und Vögel vorhanden sein kann. Unter der Voraussetzung, dass Eingriffe in den Gehölzbestand, zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG, ausschließlich außerhalb der Brutsaison der Vögel, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchgeführt werden, sind keine weiterführenden Untersuchungen aus unserer Sicht notwendig:*

Entnommen aus der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung Ziffer 6 „Zusammenfassung“: *„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft.*

*Mehrere Begehungen im Juli 2017 ergaben ein grundsätzliches Habitatpotenzial der Fläche als untergeordnetes Jagdhabitat für Fledermäuse, auch eine zeitweilige Nutzung als Ruhestätte kleinerer Arten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

*Außerdem bietet die Untersuchungsfläche kleinflächige Habitatstrukturen für Vogelgemeinschaften des Siedlungsbereiches, der Siedlungsränder.*

*Nach derzeitigen Erkenntnissen können für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 vermieden werden, sofern Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Brutsaison bzw. außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt werden.“*

Diese Vorgabe der Rodungszeiten wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Insofern stehen dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Sachverhalte entgegen. Eine Rodung außerhalb der festgesetzten Zeiten wäre denkbar, sofern durch einen Gutachter Besitzfreiheit festgestellt wird.

## **7. ERSCHLISSUNG**

Mit der vorliegenden Planänderung werden Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Grundstück kann durch öffentliche Verkehrsflächen der Merkurstraße erschlossen werden. Die Merkurstraße ist bis zum Grundstück Flst.-Nr. 3976/2 mit einem Querschnitt von 7,0 m ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit versehen. Ein Fußweg von ca. 1,5 m Breite führt weiter auf die Badener Straße. Laut Kataster beträgt die Breite des Weggrundstücks im direkten Anschluss an die Merkurstraße 4,0 m. Dieser Weg dient als Schulweg, insbesondere für die Schüler, die im nördlichen Ortsteil von Hügelsheim wohnen. Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich die verkehrliche Situation am nördlichen Ende der Merkurstraße verändern. Die Nutzung der Tiefgarage und der ebenerdigen Stellplätze wird dazu führen, dass dort zukünftig durch die Anlieger verursachte zusätzliche Fahrbewegungen zu erwarten sind. Aufgrund der Tatsache, dass der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde beabsichtigt, die Merkurstraße in diesem Abschnitt auf 5,5 m zu verbreitern, wird aber die gemeinsame Nutzung von Fußgängern (Schülern) und Anlieger für vertretbar gehalten. Bei einer öffentlichen Verkehrsfläche von 5,5 m Breite können die geplanten ebenerdigen Stellplätze senkrecht angefahren werden. Die hinzukommende Fläche ist in der Planzeichnung ersichtlich. Die Erschließung wird vom Vorhabenträger hergestellt und an die Gemeinde übergeben. Die Modalitäten sind im Durchführungsvertrag geregelt.

**BEGRÜNDUNG (SATZUNG)**

---

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz erfolgt über das Grundstück Flst.-Nr. 3976/1 (Spielplatz). Die Versorgung mit Strom, Telefon usw. erfolgt über die Merkurstraße.

**8. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen und Grundstücke können im Rahmen von Veränderungsnachweisen angepasst werden.

**9. DURCHFÜHRUNG**

Alle Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers sind in einem Durchführungsvertrag geregelt, der Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.